



Občina Log-Dragomer  
Na Grivi 5  
1351 Brezovica

Številka: 35034-183/2024-2560-2

Datum: 22. 1. 2025

**Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja k osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP LO-074, v Občini Log-Dragomer (ID: 4188)**

Zveza: Dopis podjetja Urbi d.o.o., št. 24-333-2356 z dne 7. 11. 2024

Ministrstvo za naravne vire in prostor na podlagi 42. in 129. člena ter drugega odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja:

## **MNENJE S PODROČJA PROSTORSKEGA RAZVOJA K OSNUTKU OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA EUP LO-074**

Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je na podlagi drugega odstavka 122. člena ZUreP-3 preverilo, kako so bile pri pripravi osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP LO-074 (v nadaljnjem besedilu: OPPN) upoštevane usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja in pri tem ugotovilo, da jih pripravljavec prostorskega akta **ni ustrezno upošteval**.

### **O b r a z l o ž i t e v:**

#### **1. Vloga občine**

Podjetje Urbi d.o.o., Ljubljana, je po pooblastilu Občine Log-Dragomer (v nadaljnjem besedilu: občina), št. pooblastila 3500-1/2024-4 z dne 13. 3. 2024, z vlogo št. 24-333-2356 z dne 7. 11. 2024, ministrstvo pozvalo k podaji mnenja k osnutku OPPN. Gradivo OPPN je bilo v skladu s 56. in 318. členom ZUreP-3 dostopno preko objave na spletni strani občine. Osnutek OPPN, št. projekta URBI-2356, oktober 2024, je izdelalo podjetje Urbi d.o.o., Ljubljana; odgovorna vodja izdelave Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS PA 2170.

Z OPPN se načrtuje ureditev gospodarske cone na nepozidanih stavbnih zemljiščih na robu naselja Log, med regionalno cesto in avtocesto. Območje OPPN je velikosti 9.171 m<sup>2</sup> in obsega parcele št. 1889/1, 1889/3, 1891/17 in 1892/1, vse k. o. 1996-Log. Obravnavano območje je v veljavnem Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Log-Dragomer (Ur. glasilo e-občina,

št. 23/22, 42/23 – tehn. pos., 24/24 – obv. razl.: OPN Log) namenjeno gospodarskim conam.

Ministrstvo je OPPN v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko: 4188.

## **2. Pravna podlaga**

Iz gradiva izhaja, da je župan občine dne 9. 4. 2024 sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoto urejanja prostora LO-074 (Ur. glasilo e-občina, št. 14/2024) in da postopek priprave poteka po določilih ZUreP-3.

Postopek priprave OPPN določata 128. in 129. člen ZUreP-3. Iz 129. člena ZUreP-3 izhaja, da se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo določbe od 119. do 124. člena ZUreP-3. V skladu s 122. členom ZUreP-3 nosilci urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) na poziv občine podajo mnenje k osnutku OPPN. Če ugotovijo, da občina ni upoštevala smernic oziroma predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini predložiti usmeritve za odpravo nepravilnosti.

Ministrstvo je objavilo Usmeritve za postopek priprave in sprejetja OPPN v skladu z ZUreP-3 - do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja (št. 35033-1/2022-2550-274 z dne 6. 7. 2022), ki so dostopne na spletni strani:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek\\_priprave\\_OPPN\\_ZUreP-3.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/OPN/Postopek_priprave_OPPN_ZUreP-3.pdf).

Ministrstvu je z 42. členom ZUreP-3 dodeljena vloga državnega NUP za področje prostorskega razvoja, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov skrbi za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in državnih pravil urejanja prostora iz njegove pristojnosti; ter sodeluje z občinami, jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave prostorskih aktov na občinski ravni.

## **3. Ugotovitve glede upoštevanja splošnih smernic in predpisov s področja prostorskega razvoja**

### **3.1 Upoštevanje smernic NUP**

OPPN se med drugim pripravi na podlagi smernic NUP. ZUreP-3 v 41. členu določa pripravo smernic za pripravo prostorskih izvedbenih aktov in podajo podrobnejših usmeritev. Smernice pripravijo državni NUP vnaprej in so del državnega prostorskega reda, podrobnejše usmeritve pa državni in lokalni NUP izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta. Za področje prostorskega razvoja se do objave posodobljenih smernic na podlagi ZUreP-3 uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve (št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013), objavljene na spletni strani ministrstva:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje\\_poselitve.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/80f4c0aa89/usmerjanje_poselitve.pdf).

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo v postopku predmetnega OPPN ni podalo posebnih usmeritev ali smernic. Pripravljenec naj v nadaljnjih fazah priprave OPPN upošteva splošne smernice.

### **3.2 Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora ZUreP-3**

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati temeljna pravila urejanja prostora določena v 2. poglavju II. dela ZUreP-3 (18.-39. člen ZUreP-3).

#### Ugotovitve in usmeritve:

Glede na namen OPPN ministrstvo izpostavlja temeljna pravila ZUreP-3 glede: racionalne rabe prostora; notranjega razvoja naselij; kakovostne prepoznavnosti naselij; razvoja v območjih z

omejitvami, načrtovanja gospodarske javne infrastrukture in načrtovanja gradbenih parcel (21-23, 27., 34., 39. člen ZUreP-3).

V gradivu je obravnavano in pojasnjeno upoštevanje nekaterih temeljnih pravil ZUreP-3. Kljub temu ni razvidno upoštevanje pravil:

- glede racionalne rabe prostora, notranjega razvoja naselij v povezavi z zagotavljanjem ustreznega razmerja med zelenimi in grajenimi površinami (21., 27. člen ZUreP-3) ter meril za načrtovanje gradbene parcele (39. člen ZUreP-3). Iz OPPN namreč ni razvidna predvidena izkoriščenost gradbene parcele, lega objektov in razmerje med zelenimi in grajenimi površinami.
- glede prepoznavnosti naselij (22. člen ZUreP-3) v povezavi z ustvarjanja kakovostne prepoznavnosti naselja ob upoštevanju obstoječih kakovosti prostora. Iz OPPN in obrazložitve akta namreč ni razvidno, kako določila za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov zagotavljajo kakovostno prepoznavnost naselja.

Pripravljenec naj navedeno preveri, pojasni in dopolni OPPN.

### 3.3 Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Za pripravo poenotjenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov je pri pripravi OPPN treba upoštevati pravila za urejanja prostora določena v Uredbi o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS), ki ostaja v uporabi v skladu s 340. členom ZUreP-3.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Ministrstvo glede na namen OPPN izpostavlja pravila PRS za:

- načrtovanje poselitve, med drugim z zagotavljanjem kakovostne prostorske strukture, zagotavljanjem varčne in učinkovite rabe prostora, učinkovite dostopnosti, konkurenčnosti naselij;
- območja proizvodnih dejavnosti;
- načrtovanje gospodarske infrastrukture;
- načrtovanje grajene strukture;
- načrtovanje površin za mirujoči promet;
- načrtovanje in graditev enostavnih objektov in
- opremljanje zemljišč za gradnjo (23., 33., 39., 44.-45., 86.-94., 97., 98. in 100. člen PRS).

V gradivu je obravnavano upoštevanje nekaterih pravil PRS. Kljub temu ni razvidno upoštevanje sledečih pravil:

- iz OPPN ni razvidna stopnja izkoriščenost zemljišč za gradnjo, kot izhaja iz 87. in 91. člena PRS;
- iz OPPN ni razvidno, ali je zagotovljena ustrezna ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, kot izhaja iz 33. in 23. člena PRS;
- iz OPPN in obrazložitve akta ni razvidno, kako se zagotavlja kakovostne prostorske strukture pri arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitvah, kot izhaja iz 23. in člena PRS;

### 3.4 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

Iz 52. člena ZUreP-3 izhaja, da morajo biti prostorski akti med sabo usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. OPPN mora biti skladen z OPN. Pri pripravi OPPN je treba preveriti tudi, ali so na območju morebiti državni prostorski izvedbeni akti, kjer lahko občina načrtuje le v skladu z 89. členom ZUreP-3.

#### Ugotovitve in usmeritve:

Iz gradiva izhaja, da na območju ni veljavnih državnih izvedbenih prostorskih aktov. Območje OPPN je v OPN Log enota urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) LO-074 z določeno podrobnejšo namensko rabo prostora (v nadaljnjem besedilu: PNRP) IG – gospodarske cone. Za EUP LO-074 je v OPN Log določena izdelava OPPN in podani pogoji za pripravo OPPN. V

obrazložitvi OPPN je pojasnjena skladnost predvidenih ureditev s PNRP in nekaterimi prostorsko izvedbenimi pogoji ter usmeritvami za pripravo OPPN v OPN Log.

Ministrstvo v gradivu ugotavlja nejasnosti, za katere predlaga, da jih pripravljavec preveri in uskladi: Določila OPPN glede zahtevanih parkirnih mest, odstopajo od določil OPN, ne povzemajo priporočil DPR, kot je navedeno v obrazložitvi akta. Pripravljavec naj navedeno preveri in po potrebi uskladi.

### **3.5 Upoštevanje predpisov o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN**

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Namen in vsebino OPPN določata 126. in 127. člen ZUreP-3. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz četrtega odstavka 50. člena ZUreP-3 uporabljajo določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN).

#### **Ugotovitve in usmeritve:**

Predloženo gradivo vsebuje sestavine določene s 15. členom Pravilnika OPPN za osnutek OPPN. Kljub temu ministrstvo v gradivu ugotavlja sledeče pomanjkljivosti:

- Iz OPPN nista povsem razvidni velikost in lega objektov na zemljišču v tekstualnem delu, na ureditveni situaciji manjka prikaz predvidenih stavb in zunanjih ureditev. Pripravljavec naj navedeno preveri in OPPN dopolni v skladu s 5., 17. in 18. člena Pravilnika OPPN.
- V tekstualnem delu manjkajo rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine. Pripravljavec naj navedeno preveri in dopolni v skladu z 9., 17. in 18. členom Pravilnika OPPN.

Ministrstvo pripravljavcu predlaga, da preveri določila glede dopustnih objektov, ki so v osnutku odloka OPPN podrobno določene za pomožne, nezahtevne in enostavne objekte.

Pripravljavec naj do naslednje faze vsebine OPPN ponovno preveri v skladu s 16., 17. in 18. členom Pravilnika OPPN in gradivo po potrebi dopolni. V skladu s 16. členom Pravilnika OPPN naj gradivu priloži izjavo odgovornega prostorskega načrtovalca, da je OPPN izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi.

### **3.6 Spremljajoče gradivo prostorskega akta**

Vsak prostorski izvedbeni akt mora imeti ustrezno spremljajoče gradivo, kot izhaja iz 55. člena ZUreP-3.

#### **Ugotovitve in usmeritve:**

Predloženo gradivo vsebuje predpisano gradivo. Pripravljavec naj gradivo OPPN do naslednje faze ponovno preveri v skladu s 55. členom ZUreP-3 in priloži tudi mnenja NUP (ko bodo pridobljena).

## **4. Usmeritve za nadaljevanje postopka**

Ministrstvo ugotavlja, da pri pripravi osnutka predmetnega OPPN usmeritve iz splošnih smernic oziroma predpisi s področja prostorskega razvoja niso bili ustrezno upoštevani. Ministrstvo pripravljavcu prostorskega akta predlaga, da skladno z ugotovitvami in usmeritvami iz tega mnenja v nadaljnjih fazah postopka odpravi ugotovljene nejasnosti in pomanjkljivosti v gradivu.

Ministrstvo priporoča, da zaradi prehoda na elektronsko poslovanje na področju postopkov priprave prostorskih aktov (ePlan) pripravljavec gradiva, ki so predvidena za objavo v prostorskem informacijskem sistemu, pripravi v skladu z novimi tehničnimi pravili. Gradiv, ki ne bodo pripravljena v skladu z novimi tehničnimi pravili, ne bo možno uporabljati v novem

informacijskem sistemu. Tehnična pravila za pripravo prostorskih aktov v digitalni obliki so objavljena na spletnih straneh ministrstva:

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>.

Pripravila:

Zala Jerman

Višja svetovalka

Lidija Brin, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Sektorja za občinsko prostorsko  
načrtovanje in zemljiške ukrepe

**Poslati elektronsko:**

- Občina Log-Dragomer: [obcina@log-dragomer.si](mailto:obcina@log-dragomer.si)
- Urbi d.o.o.: [katarinad@urbi.si](mailto:katarinad@urbi.si)